

Exposé

Wohnung in Lünen

**Schöne 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage -
ohne Makler - Einzug ab Juli 2026 möglich**



Objekt-Nr. OM-405463

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Vogel

Holunderweg
44532 Lünen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1971 | Hausgeld mtl. | 282 € |
| Etagen | 4 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3,50 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 76,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine schöne, lichtdurchflutete Wohnung in der 2. Etage mit Südbalkon. Die Wohnung ist ab Juli 2026 zu beziehen und wird direkt vom Eigentümer ohne Maklercourtage verkauft.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Die großzügige Wohnküche ist mit einer modernen, maßgeschneiderten Küchenzeile ausgestattet (die Küche ist im Kaufpreis enthalten).
- Wohnzimmer mit Deckenspots und Glasschiebetür zur Wohnküche
- Arbeits-/Kinderzimmer mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer mit Zugang zum ruhigen Südbalkon
- Flur mit Abstellkammer
- Weiß gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Platz für die Waschmaschine
- Großer Kellerraum mit Stromanschluss

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Schreiben Sie mir hier über das Portal, ich melde mich dann gerne bei Ihnen zurück.

Ausstattung

- * Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler
- * Isolierverglaste Kunststofffenster
- * Heller Laminatboden
- * Weiße Türen
- * Jalousien in allen Räumen
- * Ruhiger Balkon in Südausrichtung mit unverbautem Ausblick
- * Abstellkammer im Flur
- * Großer privater Kellerraum mit Stromanschluss
- * Grüner Innenhof mit gepflegtem Spielplatz
- * Gemauerte Einzelgarage (wird für 10.000 EUR verkauft)

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Nach Absprache mit der aktuellen Mieterin kann die Wohnung auch schon im Juni 2026 bezogen werden.

Da das Haus zum großen Teil von den Eigentümern bewohnt wird (kaum Mietwohnungen), wurde eine sehr hohe Instandhaltungsrücklage von über 205.000 EUR angespart (7.400 EUR für die inserierte Wohnung).

Lage

In wenigen Gehminuten ist man im Seepark Lünen, dem ehemaligen Gelände der Landesgartenschau.

Rewe, Aldi, Ärzte, Apotheke sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

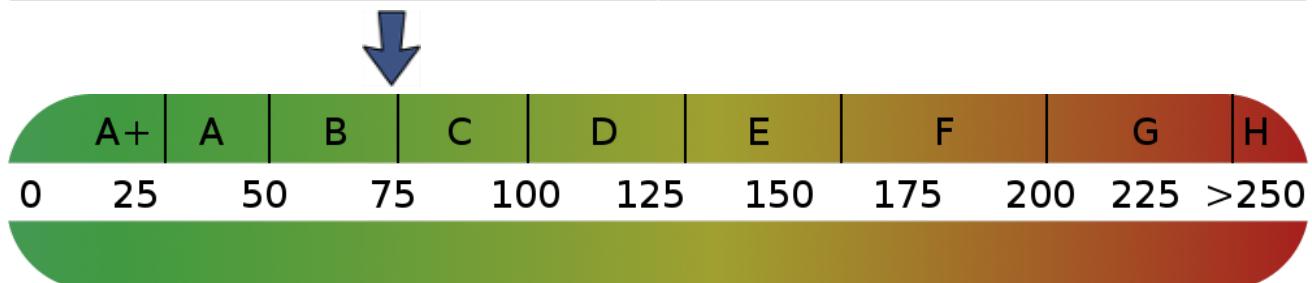
Vom Preußenbahnhof aus ist man mit dem Zug in zehn Minuten am Dortmunder Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 75,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Blick vom Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

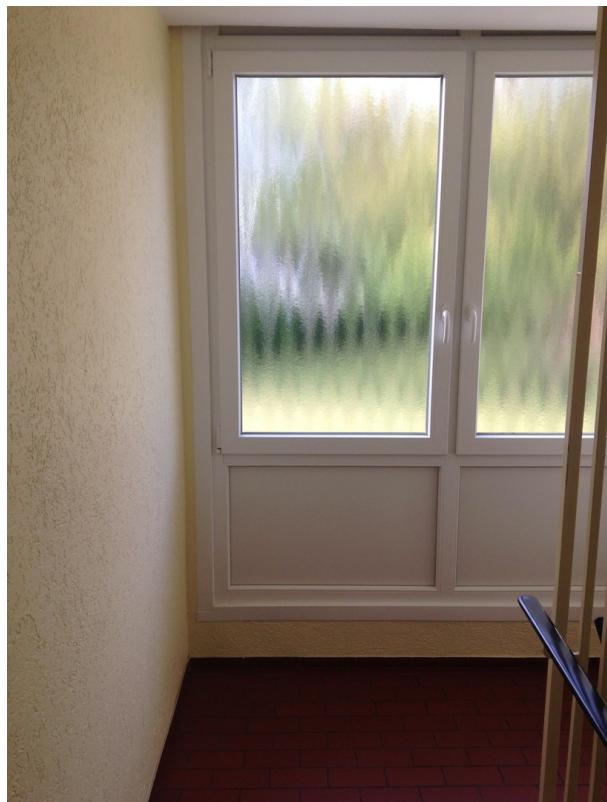


Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Großzügiger Kellerraum

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Hauseingang

Exposé - Galerie



Blick auf das Haus



Spielplatz im Innenhof

Exposé - Galerie



Spielplatz im Innenhof



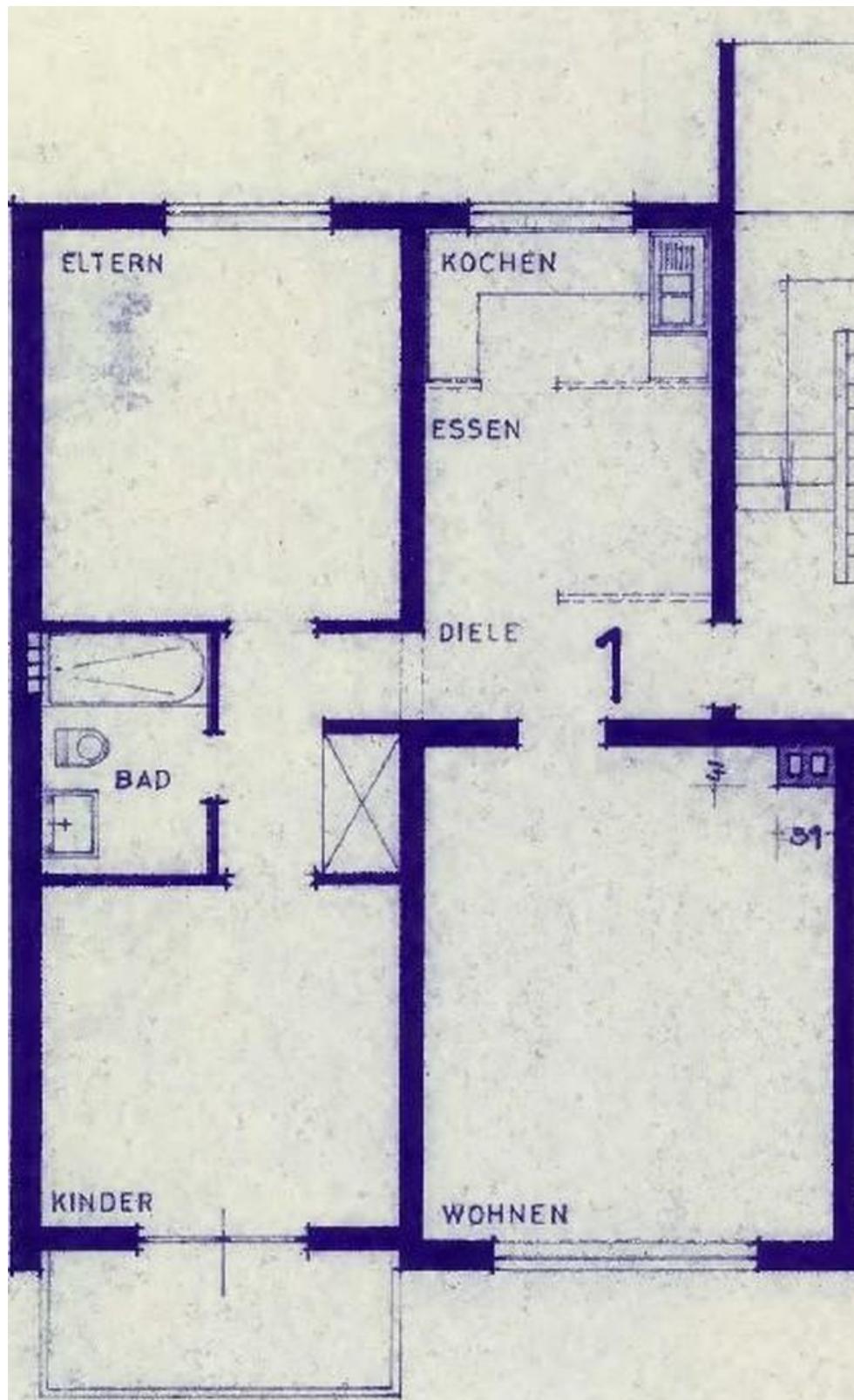
Innenhof

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 13.11.2029

Registriernummer NW-2019-002962504

1

Gebäude

| | | | |
|--|--|---|--|
| Kennung | 2217487_8593451_mud | | Auftrags-Nr.: EAP-6974-3 |
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus - Freistehend | | |
| Adresse | Holunderweg 1/Weiss. 12-14, 44532 Lünen (Horstmar) | | |
| Gebäudeteil | Wohngebäude | | |
| Baujahr Gebäude | 1971 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger | 2002 | | |
| Anzahl Wohnungen | 24 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 2529,6 | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Heizöl | | |
| Erneuerbare Energien | <p>Art:</p> <p>Verwendung:</p> | | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) | <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |
| | <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfssausweis).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchssausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

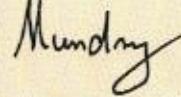
Aussteller:

 **BRUNATA
METRONA**

BRUNATA-METRONA GmbH
I.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

14. November 2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2019-002962504

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_c

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Berechnungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEwärmeg

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEwärmeg)

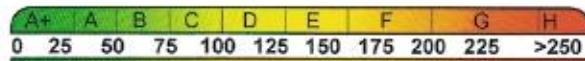
Art:



Deckungsanteil:

%

Gleichwerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand Durchschnitt
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEwärmeg werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEwärmeg erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEwärmeg verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 6 EEwärmeg um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf:

kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_c:

W/(m²K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Beauftragt und erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 2 für den Energiebedarfsausweis) daher ist diese Seite 2 für den Energieverbrauchsausweis nicht bestimmt.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

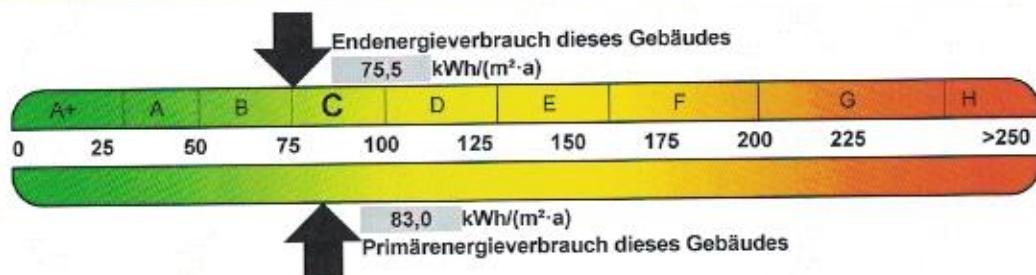
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2019-002962504

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

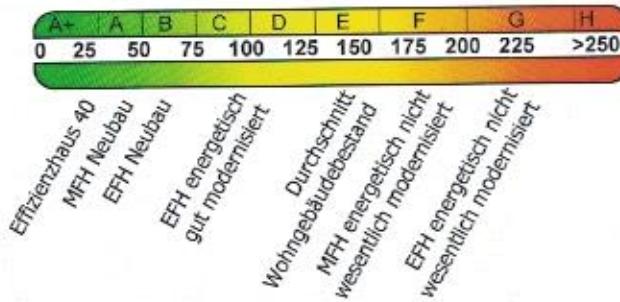
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

75,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | bis | Energieträger ¹ | Primär- energie- faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima- faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Heizöl | 1,10 | 348.830 | | 348.830 | 1,21 |
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Warmwasserzuschlag | 1,10 | 151.776 | 151.776 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2019-002962504

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- & oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|--------------------------|--|---|--------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

Registriernummer NW-2019-002962504

5

Gebäudenutzfläche (An) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m² x 1,2 = 1200 m².

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²·a)] gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m²·a) x 1,1 = 110 kWh/(m²·a).

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall langerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszelträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)